
未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－業務策略」一節。

所得款項用途

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]範圍每股[編纂]港元至[編纂]港元的中位數），經扣除我們就[編纂]應付的所有[編纂]費用及估計開支後，並假設[編纂]未獲行使，我們預期將自[編纂]收取的所得款項淨額合共為[編纂]港元。我們目前擬將該等所得款項淨額用作以下用途：

- 約60%或[編纂]港元將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大我們物業管理業務的規模，其中：(i)約40%或[編纂]港元將用於收購或投資於適合我們的業務營運及策略且與我們的業務營運及策略形成互補的其他物業管理公司或與該等公司合作，擴大我們的業務規模、地域覆蓋範圍，增加在管物業類型的多樣化；及(ii)約20%或[編纂]港元將用於收購或投資可與我們的增值服務形成互補的公司的多數股權，包括但不限於提供物業租賃及銷售代理業務、停車場管理、食品及生鮮供應鏈、居家生活服務及公共場所管理相關服務的公司，增強我們為業主及住戶提供增值服務的能力，豐富我們的增值服務收入來源。

當我們評估於物業管理公司的潛在投資或收購目標時，我們通常會青睞具備以下條件的物業管理公司，其中包括(a)在管建築面積不少於3.0百萬平方米；(b)於最近財政年度的年收益不低於人民幣50.0百萬元；(c)於最近財政年度的年度淨利潤率不低於6.0%；(d)於經濟發達地區（如京津冀地區、環渤海地區、長三角地區、大灣區及華中及華西）擁有在管物業；及(e)在客戶及業內擁有知名品牌及良好企業信譽。根據中國指數研究院的資料，2019年，在物業管理公司中，在管建築面積不少於3.0百萬平方米且年收益

未來計劃及所得款項用途

不少於人民幣50.0百萬元的參與者超逾200家。因此，董事相信，就我們的上述擴張計劃而言，市場上有充足數量的合適目標公司，且有關收購有望改善我們收益及純利的財務表現。我們計劃收購目標公司的多數股權，且預計我們的合約建築面積及由其他第三方開發物業所得收益將隨投資及收購而增加。截至最後實際可行日期，就[編纂]所得款項淨額用途而言，我們尚未物色到或致力於任何收購目標。假設本公司將按固定於[編纂]範圍中位數的[編纂]收取及使用[編纂]所得款項淨額，及基於(i)遠洋集團（包括其合營企業及聯營公司）及其主要股東經考慮遠洋集團（包括其合營企業及聯營公司）及其主要股東的土地儲備及未來物業開發計劃、歷史增長趨勢及與遠洋集團（包括其合營企業及聯營公司）及其主要股東訂立的現有物業管理合約後於未來三年開發或擁有及交付的物業項目的預期建築面積；及(ii)經考慮我們努力及計劃通過購買獨立第三方開發商新開發的物業管理項目擴大獨立第三方開發商開發的項目組合及第三方物業管理公司的戰略收購後，獨立第三方客戶對物業管理服務需求的預期增長，據估計，遠洋集團（包括其合營企業及聯營公司）及其主要股東開發或擁有的物業應佔物業管理服務所得收入及合約建築面積將分別佔我們截至2023年12月31日止年度估計總收入及總合約建築面積的約52.7%及40.2%。該估計乃根據管理層現時的預期而編製，受各種風險、假設及不確定性影響；

- 約20%或[編纂]港元將用於通過升級我們的智能化管理系統建設智能化社區，以提高我們物業管理服務及社區增值服務的運營效率及用戶體驗，其中(i)約3.0%或[編纂]港元將用於升級我們的智能門禁系統；(ii)約5.0%或[編纂]港元將用於升級我們的智能停車場管理系統；(iii)約4.0%或[編纂]港元將用於升級我們的視頻監控系統；(iv)約4.0%或[編纂]港元將用於升級我們的網絡基礎設施；及(v)約4.0%或[編纂]港元將用於升級我們的設備及設施監控系統，該系統用於智能管理我們在管社區內的設備及設施。各系統的所得款項淨額擬用作總預計升級成本，包括(i)所產生的固定成本（不論所升級物業數量），如軟件成本及開發軟件的勞工成本；及(ii)可變成本（其因所升級物業的規模及數量而異），如硬件、接口及建築材料成本。升級的預期成本乃根據自潛在供應商獲得的當前報價或可用市價估計。

未來計劃及所得款項用途

下表載列將予升級的各個系統詳情：

主要系統	主要技術、特徵及裨益	截至2020年 6月30日的 現有覆蓋率	擬定覆蓋率 及時間表
智能門禁系統.....	<ul style="list-style-type: none"> • 業主及住戶的出入口設置人臉識別 • 入口處設置面部溫度測量，確保社區安全 • 支持多種方式進入，包括藍牙、電子通行證、准入卡等 	35.9%	2023年 年底前75.0%
智能停車場管理 系統.....	<ul style="list-style-type: none"> • 住宅社區及停車場出入口設置可視對講機，以確保駕駛員可直接呼叫中控室 • 識別車牌及在線支付，以減少安保需求及降低勞工成本 	52.7%	2023年 年底前75.0%
視頻監控系統.....	<ul style="list-style-type: none"> • 對主要區域實行實時遠程視頻監控 • 對緊急事件提供遠程指揮，以提高效率 • 遠程巡視，以降低管理成本，提高巡視的有效性與及時性 • 防墜物子系統，使用視頻監控技術及AI智能算法以制止及回顧落體行為 	26.7%	2023年 年底前75.0%

未來計劃及所得款項用途

主要系統	主要技術、特徵及裨益	截至2020年 6月30日的 現有覆蓋率	擬定覆蓋率 及時間表
網絡基礎設施.....	<ul style="list-style-type: none"> • 路燈子系統，對路燈實行遠程控制，例如通過集中規劃及控制設置路燈的開關時間，此舉可實現在管物業中路燈的節能降耗 • 綠化灌溉子系統，通過使用綠化灑水噴頭實現自動噴淋，並使用微型氣象站、滴灌、噴頭、遠端自動閘等各類設備或技術，降低對人工的依賴 • 電子客戶服務前台，通過一體機實現遠程客戶服務 • AI智能指令巡檢子系統，使用遠程視頻監控技術及AI智能算法自動巡檢。其亦可預設一條固定的巡檢路徑並分析巡查機器人的行為，從而實現有序的遠程巡檢、緊急情況的即時警報及工作指令處理 	26.7%	2023年 年底前75.0%

未來計劃及所得款項用途

主要系統	主要技術、特徵及裨益	截至2020年	
		6月30日的 現有覆蓋率	擬定覆蓋率 及時間表
設備及設施監控系統	<ul style="list-style-type: none"> 使巡檢系統與智能門禁系統同步，以實現實時上傳巡檢數據 井蓋系統，利用地磁感測器收集有關井蓋位移及傾斜的數據。該感測器採用自適應檢測算法，可動態追蹤井蓋的傾斜度變化，進行分析及判斷，並將有關分析及判斷上傳至系統中 升級EBA系統，覆蓋更為全面的檢測點並實時上傳所採集的數據 	26.7%	2023年 年底前75.0%

董事相信，該等系統升級可推動我們智慧社區的發展、通過遠程控制及實時數據採集與分析提高運營效率，並通過更為便捷省時的准入系統提升使用者體驗；

- 約10%或[編纂]港元將用於提升我們的數字化水平及內部信息技術基礎設施，其中(i)約3.0%或[編纂]港元將用於進一步開發社區雲服務平台，旨在提高我們滿足業主及住戶多樣化需求的能力並提升我們的服務質素；(ii)約3.0%或[編纂]港元將用於構建及／或開發提供社區增值服務的經營管理系統，便於我們在各社區內有效分配資源；(iii)約2.0%或[編纂]港元將用於構建及／或開發我們的內部信息共享平台及數據庫，旨在提高我們的成本效益、提升數字化處理及大數據分析能力並優化各個業務部門的資料管理及使用；及(iv)約2.0%或[編纂]港元將用於構建及／或開發我們的財務相關系統，旨在完善與資本管理有關之系統的財務相關資料自動化，如預算、支出及開支。用於各信息技術系統的所得款項淨額擬用作設立及開發預計成本，包括軟件、服務器及網絡成本以及員工成本及外包服務費，該等成本乃根據自潛在供應商獲得的現有報價或可用市價估計。

未來計劃及所得款項用途

下表載列將予建立及／或開發的各個信息技術系統詳情：

主要系統	所涉及信息技術系統	預計推出時間
社區雲服務平台	<ul style="list-style-type: none">• 進一步開發我們的「億家生活」線上服務平台，該平台將涵蓋線上身份認證及支付、智能門禁以及使用清潔及家政服務等不同功能，從而推動業主及居民使用物業管理服務及社區增值服務• 進一步開發我們的「億管家」平台，其將推動我們對員工及所提供的物業管理服務的管理• 進一步開發具備實時監控、視頻監視及數據分析功能的EBA系統	不適用
社區增值服務營運 管理系統	<ul style="list-style-type: none">• 建立及開發營運管理系統，以管理社區增值服務（例如租賃停車位、廣告位及物業）的各種增值資源，以提高資源利用率及促進戰略的制定• 進一步開發我們的停車場管理系統，並使營運數據與雲平台同步來減少對人工的需求及降低我們的營運成本• 進一步開發我們的「億空間」系統，以便用戶通過易於使用的界面管理所保存的物業及提高我們的營運效率• 進一步開發我們的「億家修」系統，以更好地管理客戶需求及分配工作訂單以及更好地跟踪產品及服務記錄	於2021年上半年建立營運管理系統

未來計劃及所得款項用途

主要系統	所涉及信息技術系統	預計推出時間
<p>內部信息共享平台及數據庫.....</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 建立及開發內部信息共享平台及數據庫，其將整合來自各種系統的所有社區數據、業務數據、過程數據及公開數據，並標準化與項目、預算、採購、合約、內部政策等有關的各種數據 • 建立並進一步開發企業服務總線系統（「ESB系統」），其將作為我們的流程系統與各種業務系統之間的連接中心。相關ESB系統將標準化數據傳輸格式、過程及方法，從而降低系統對接成本以及提高數據傳輸及跨系統對接的效率 • 進一步開發我們的內部管理系統，包括CRM系統、BPM系統、人力資源系統等，以利用可輕易獲得的全面線上數據來提高我們的內部營運效率 • 進一步開發我們的大數據顯示系統，其能夠收集及標準化所有分公司及附屬公司的數據、顯示實時運行狀況，並預測及分析各種運行業務數據 	<p>於2022年上半年建立內部信息共享平台</p> <p>於2022年上半年建立ESB系統</p>
<p>財務相關系統.....</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 就所有財務相關數據設立及開發NC數據共享平台 • 進一步開發包含不同模塊（涵蓋項目資源管理、財務管理及生成財務報表）的N9財務系統 • 就所有業務服務的數據收集、儲存及共享建立及深入開發N9財務數據平台並與所有其他數據共享平台進行對接 	<p>於2021年下半年建立NC財務數據共享平台</p> <p>於2021年下半年建立N9財務數據平台</p>

未來計劃及所得款項用途

董事相信，上述信息技術系統的建立及開發可提升我們的數字化水平及完善我們的內部信息技術基礎設施，該設施對開發智能社區至關重要。我們擬不斷深入開發及升級我們所有的信息技術系統，該等系統預計將透過內部員工及聘請第三方信息技術服務提供商建立及／或開發；及

- 約10%或[編纂]港元將用作運營資金及一般公司用途。我們預期營運資金需求將不斷增長，原因是我們業務快速及內生擴充及多元化服務組合，並於出現適當機會時進行投資或收購。

倘[編纂]定於指示性[編纂]範圍的上限或下限，經扣除我們就[編纂]應付的所有[編纂]費用及估計開支後，並假設[編纂]未獲行使，[編纂]估計所得款項淨額將分別增加至約[編纂]港元或減少至約[編纂]港元。於此情況下，我們將就上述目的按比例調整所得款項淨額的擬定用途。

倘[編纂]獲悉數行使，假設每股[編纂]為[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），則[編纂]估計所得款項淨額將增加至約[編纂]港元。倘[編纂]定於指示性[編纂]範圍的上限或下限，則[編纂]估計所得款項淨額（包括行使[編纂]的所得款項淨額）將分別增加至約[編纂]港元或減少至約[編纂]港元。在各情況下，我們將就上述目的按比例調整所得款項淨額的擬定用途。

倘[編纂]的所得款項淨額不足以撥付上述用途，我們擬透過不同渠道，包括營運所得現金、銀行貸款及其他借款，撥付有關差額（倘適用）。假如我們的董事決定將擬定使用的所得款項大幅重新調配至本集團其他業務計劃及／或新項目，及／或上述所得款項用途有任何重大變更，我們將適時刊發合適的公告。

倘[編纂]所得款項淨額並未即時作上述用途，且在適用法律法規允許的情況下，我們擬將所得款項淨額存置於香港及／或中國的持牌銀行或金融機構作短期存款。